

Augsburg

# Reserviert: Gewerbeimmobilie in einer top Lage

????????? ??????????: 24122027\_1

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

????? ??????: 498.000 EUR

???????? ??????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122027_1	????? ???????	498.000 EUR
?????? ????????	????????????????? ??????	????????? / ?????????????????? ???????????	?????? ???????????
????? ??????????????	2000	?????????????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 15000 EUR (?????????)	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????? ???????????????	?????????
		????????????????????? ???????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		?????????	???????????

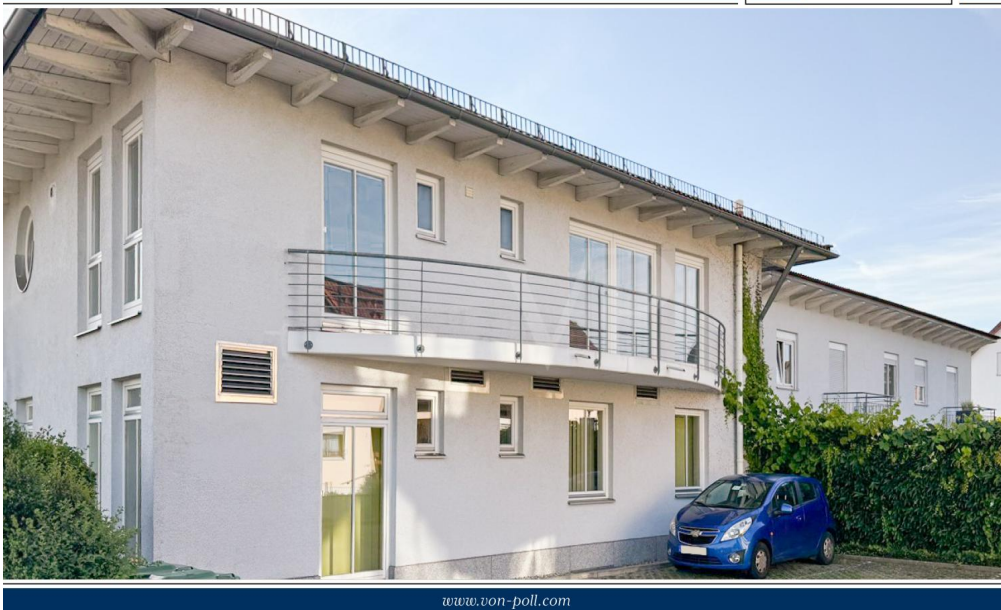
???????? ??????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

?????????????? ????????????

???? ????????????	?????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	03.05.2034	??????????????	
??????????????????		???????	86.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		??????????????	
		??????????????	
		??????????????	C
		??????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

?? ?????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

?? ?????????

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für

### von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

?? ?????????



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

??????? ????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

??? ?????? ???????????

In ansprechend guter Lage von Pfersee befindet sich diese großzügige Gewerbeinheit im 1. OG eines modernen Hauses, die sich ideal für die Ansiedlung von Praxen, Kanzleien oder anderen Dienstleistungsunternehmen eignet. Die Lage mit hoher Fußgängerfrequenz und exzellenter Verkehrsanbindung - öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und die nahegelegenen wichtigen Verkehrsachsen - gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Ihre Kunden. Mit mehreren hellen und gut geschnittenen Räumen bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Gestaltung. Die Zimmer sind lichtdurchflutet und sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Eine in jeder Hinsicht absolut flexible Raumaufteilung ermöglicht eine Anpassung an Ihre spezifischen Bedürfnisse. Ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für Mitarbeiter und Klienten sind im Hof direkt vor dem separaten Eingang vorhanden, was in dieser Lage einen erheblichen Vorteil darstellt. Diese Gewerbeimmobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit, sich in einer attraktiven Lage niederzulassen. Mit den flexiblen Räumlichkeiten, der zeitlosen Ausstattung und den optimalen Verkehrsanbindungen ist dies der ideale Standort für Ihren Geschäftserfolg. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

????????????????? ??? ???? ?????

- zentrale Lage mit bester Verkehrsanbindung
- B 17 sofort erreichbar
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- 5 Minuten zum Hauptbahnhof
- Einbauküche
- flexible Raumgestaltung möglich
- 2 Stellplätze im Hof (zzgl. jeweils 15.000 €)
- bezugsfrei

???????? ??????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

??? ??? ??? ????????????

Diese Gewerbeinheit befindet sich in zentraler Lage von Pfersee mit bester Verkehrsanbindung. Zum Hauptbahnhof sind es nur 5 Minuten, eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die erstklassige Infrastruktur macht dieses Stadtviertel zum gefragten Wohnort im Innenstadtbereich. Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig erreichbar.

???????? ??????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse  
ist C.

???????? ??????????: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)